



Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

2026. szeptember 17-i rendes ülésére

**a Budapest I. kerület, belterület 6684/1/B/28 tervezett helyrajzi számú ingatlanra
vonatkozó elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat megtételére**

A képviselő-testületi ülés formája:	nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség:	egyszerű többség
Az előterjesztést előzetesen tárgyalja:	Gazdasági és Jogi Bizottság

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest I. kerület Tóth Árpád sétány 28-30, Úri utca 44-46. szám alatti társasház tulajdonközössége, mint eladó képviseletében meghatalmazás alapján igazoltan eljáró dr. Pásztai-Nagy András ügyvéd 2026. augusztus 12. napján érkezett kérelmében – 30 napos határidőben történő – elővásárlási jognyilatkozat megtételére hívta fel a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzatot (a továbbiakban: Önkormányzat).

A Polgármesteri Hivatal illetékes igazgatósága 2026. augusztus 14-én tájékoztatást adott az elővásárlási jognyilatkozat megtételére vonatkozó eljárás menetéről, valamint – tekintettel az eladói kérelem hiányos voltára, illetve arra, hogy a kérelem ellentmondásos adatokat tartalmazott – hiánypótlás keretében történő kérelem kiigazítás teljesítésére szóló felhívást továbbított az eljáró jogi képviselő részére.

Dr. Pásztai-Nagy András ügyvéd 2026. augusztus 12-i kérelméhez csatolásra került a Budapest I. kerület belterület 6684/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1014 Budapest, Tóth Árpád sétány 28., 1014 Budapest, Tóth Árpád sétány 29., 1014 Budapest, Tóth Árpád sétány 30. és 1014 Budapest, Úri utca 44-46. épületekből álló társasház tulajdonostársai által alkotott tulajdonközösség - az ingatlan adásvételi szerződésben rögzített adatokkal és felsorolás szerint és a tulajdonközösséget alkotó, az ingatlan adásvételi szerződésben meghatározott tulajdonostársak, mint eladók által alkotottan - eladó és Máté Edit Anna vevő, valamint a Budapest I. kerület Tóth Árpád sétány 28., 29., 30. és Úri utca 44-46. társasház, mint engedményes között a Budapest I. kerület belterület, 6684/1/B/28 helyrajzi számon kialakuló és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni kért, jelenleg még az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint társasházi közös tulajdonban lévő és a közös tulajdon tárgyai között a hatályos társasház alapító okiratban XX. szám alatt nyilvántartott házfelügyelői lakás (amely természetben - az alapító okirat módosítással megállapított számozás és a Geo World-Tech Kft. által Budapesten, 2026. június 1-jén készített és 2026. június 30-án javított, az illetékes hivatal által 2026. július 23-án záradékolt változási vázrajz szerint - a 1014 Budapest, Tóth Árpád sétány 29. földszint 16. ajtószámot viseli) (a továbbiakban: Ingatlan) 1/1 arányú tulajdonjogának adásvétele tárgyában Budapesten, 2026.

augusztus 2-án létrejött ingatlan adásvételi szerződés. Az adásvételi szerződésben rögzítésre került, hogy az Ingatlan a változási vázrajz szerint 49 m² alapterületű.

Az adásvételi szerződésben a felek az Ingatlan vételárát 106.000.000,- Ft (2.163.265,- Ft/m²) összegben határozták meg.

Az eladók a teljes vételárát társasházra, mint engedményesre engedményezik, az engedményezés indoka és egyben célja, hogy a vételárát a társasház kötelező jelleggel külső épületfelújításra fordítsa.

A felek rögzítették, hogy a vevő az Ingatlan teljes vételárát akként fizeti meg, hogy legkésőbb az adásvételi szerződés aláírásának napjáig 10.600.000,- Ft összegű foglalót a jogügyletben eljáró és a szerződést ellenjegyző dr. Pásztai-Nagy Ügyvédi Iroda letéteményes bankszámlájára történő banki átutalás útján megfizet. A letétből való kifizetés feltételeként a szerződésnek az eladók meghatalmazottja és a társasház részéről legkésőbb az alapító okiratot módosító közgyűlési határozat keltétől számított 15 napon belüli aláírása került rögzítésre, mint letéti feltétel.

A letéti feltétel teljesülését és a vevő erről szóló, elektronikus levélben kapott értesítését követő további 5 napon belül fizeti meg a vevő a vételár fennmaradó részét banki átutalással a társasház részére.

Az adásvételi szerződésben rögzítésre került, hogy az Ingatlan birtokátruházására a vételár igazolt megfizetésétől számított 3 munkanapon kerül sor.

A Budapest I. kerület, belterület 6684/1 helyrajzi számú, 1014 Budapest I. kerület, Tóth Árpád sétány 28. „felülvizsgálat alatt” található ingatlan E-ING rendszerből 2026. augusztus 12. napján lekért és az eladói kérelemhez mellékelte tulajdoni lap (társasházi törzslap) másolata alapján – a tulajdoni lap III. rész 1. és 2. pontjaiban írt vezetékjogokon felül – az Ingatlan per-, teher- és igénymentes.

Az Ingatlant magában foglaló társasházban az Önkormányzat ingatlantulajdonnal nem rendelkezik.

Az adásvétel tárgyát képező Ingatlant magába foglaló Budapest I. kerület, belterület 6684/1 helyrajzi számú társasházi ingatlan a Társadalmi Kapcsolatokért és Kultúráért Felelős Minisztérium által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szerint műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet, kiemelten védett régészeti lelőhely, régészeti lelőhely, valamint világörökség jogi jellegű terület.

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 29/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) 5. § (1) bekezdése értelmében az Önkormányzatot a közigazgatási területén fekvő, a tulajdonában nem álló meghatározott ingatlanok esetében az alábbi településrendezési célok megvalósítása érdekében elővásárlási jog illeti meg:

- a) a település működésének biztosítása,
- b) a települési értékek megóvása,
- c) a zöldfelületi rendszer, zöldinfrastruktúra fejlesztése,
- d) a városkép kedvezőbb alakítása,
- e) a közlekedés és parkolás javítása.

Az elővásárlási joggal érintett ingatlanokat a KÉSZ 4. számú melléklete tartalmazza, melynek értelmében az adásvétel tárgyát képező Ingatlant magába foglaló Budapest I. kerület, belterület 6684/1 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a települési értékek megóvása, mint településrendezési cél megvalósítása érdekében elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot (KÉSZ 4. számú melléklet 35. pont).

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonderrendelet) 10. § (7) bekezdése szerint az elővásárlási jog gyakorlása a költségvetésben e célra (vállalkozásra, vagyonhasznosításra) biztosított keret terhére történhet. Az önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos jognyilatkozatok tételére a vagyontárgy értéke szerint illetékes szerv jogosult.

A Vagyonderrendelet 20. § (3) bekezdése alapján üzleti vagyonnak minősülő vagyontárgy megszerzéséről – ide nem értve az ingyenes megszerzés esetét – és megterheléséről 100 millió forintot meg nem haladó értékű vagyontárgy esetében a Gazdasági és Jogi Bizottság dönt. 100 millió forint értékhatárt meghaladóan a Képviselő-testület határoz.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a döntési javaslat elfogadása forrásigénnyel nem jár.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános. Az Mötv. 50. §-a alapján levezethető főszabály szerint a Képviselő-testület egyszerű többséggel szavaz.

A fentiek alapján kérem a T. Képviselő-testületet az alábbi döntési javaslat elfogadására.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

...../2026. (.....) önkormányzati határozata

a Budapest I. kerület, belterület 6684/1/B/28 tervezett helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat megtételéről

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 10. § (7) és 17. § (1) bekezdése alapján úgy dönt, hogy a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat **nem él** a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 29/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendelete alapján fennálló elővásárlási jogával a Budapest I. kerület belterület 6684/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1014 Budapest, Tóth Árpád sétány 28., 1014 Budapest, Tóth Árpád sétány 29., 1014 Budapest, Tóth Árpád sétány 30. és 1014 Budapest, Uri utca 44-46. épületekből álló társasház tulajdonostársai által alkotott tulajdonközösség - az ingatlan adásvételi szerződésben rögzített adatokkal és felsorolás szerint és a tulajdonközösséget alkotó, az ingatlan adásvételi szerződésben meghatározott tulajdonostársak, mint eladók által alkotottan - eladó és Máté Edit Anna vevő, valamint a Budapest I. kerület Tóth Árpád sétány 28., 29., 30. és Uri utca 44-46. társasház, mint engedményes között a Budapest I. kerület belterület, 6684/1/B/28 helyrajzi számon kialakuló és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni kért, jelenleg még az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint társasházi közös tulajdonban lévő és a közös tulajdon tárgyai között

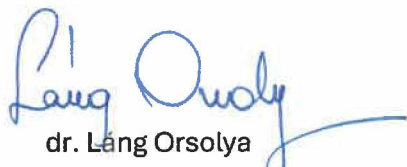
a hatályos társasház alapító okiratban XX. szám alatt nyilvántartott házfelügyelői lakás (amely természetben - az alapító okirat módosítással megállapított számozás és a Geo World-Tech Kft. által Budapesten, 2026. június 1-jén készített és 2026. június 30-án javított, az illetékes hivatal által 2026. július 23-án záradékolt változási vázrajz szerint - a 1014 Budapest, Tóth Árpád sétány 29. földszint 16. ajtószámot viseli) ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadának értékesítése tárgyában 2026. augusztus 2. napján létrejött ingatlan adásvételi szerződés szerint, az abban foglalt feltételek mellett, mindösszesen 106.000.000,- Ft összegű vételáron.

Határidő: 2026. szeptember 30.

Végrehajtásért felelős: polgármester

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK:

Az előterjesztés szakmailag
megalapozott:



dr. Láng Orsolya
vagyongazdálkodási igazgató

Az előterjesztés és a döntés
költségvetési hatásainak vizsgálata
és megjelenítése megtörtént:



Kis Tímea
gazdasági igazgató

Az előterjesztés
törvényességi vizsgálata
megtörtént:



dr. Bartos Diána Petra
aljegyző

Budapest, 2026. szeptember „9”

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:



Böröcz László
polgármester

Budapest, 2026. szeptember „9”